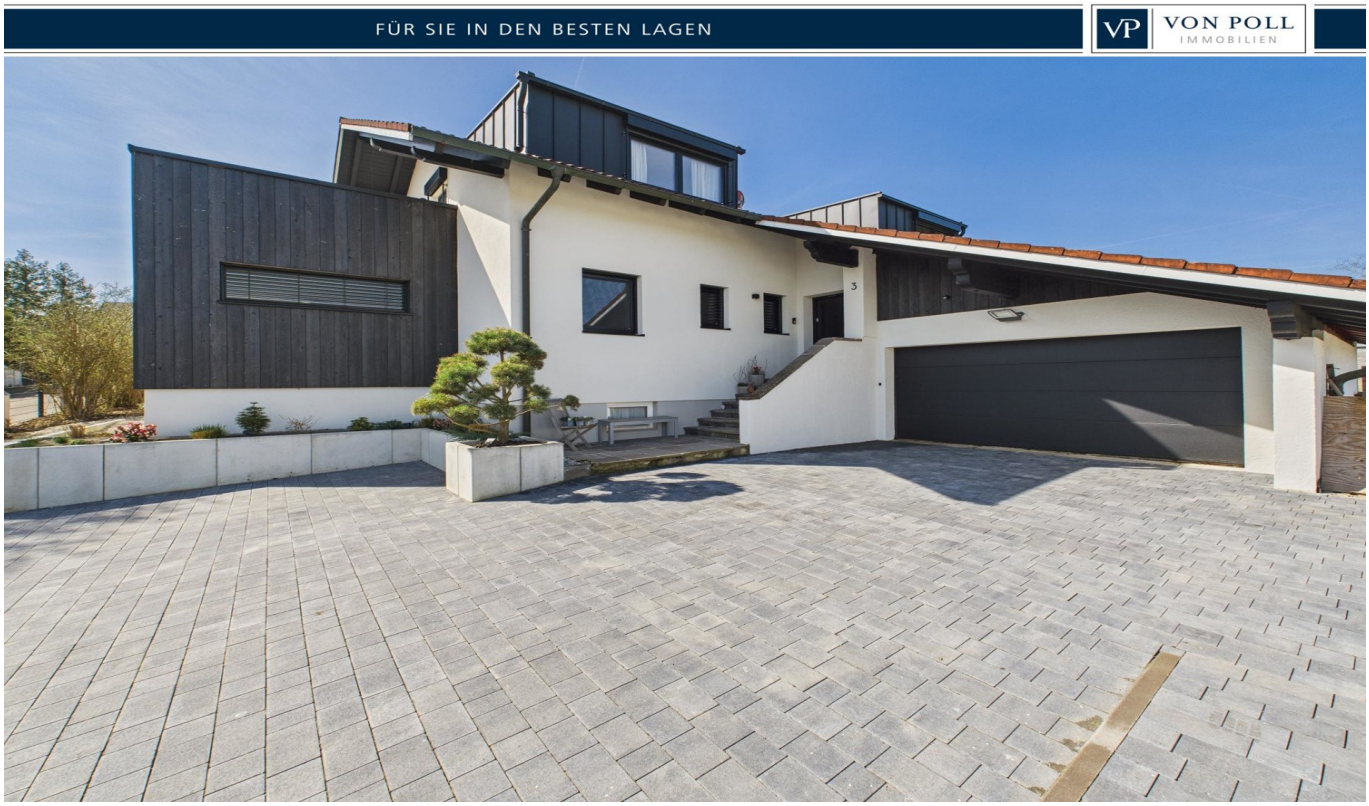
Vilsheim / Langenvils

Ein Zuhause zum Verlieben – Stilvoll wohnen im idyllischen Vilstal - Energieeffizienzklasse A+

Número da propriedade: 25085041



PREÇO DE COMPRA: 1.145.000 EUR • ÁREA: ca. 209,44 m² • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 837 m²

Número da propriedade: 25085041 - 84186 Vilsheim / Langenvils

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25085041 - 84186 Vilsheim / Langenvils

Numa vista geral

Número da propriedade	25085041
Área	ca. 209,44 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	6
Quartos	4
Casas de banho	2
Ano de construção	1988
Tipo de estacionamento	3 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	1.145.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 120 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Varanda

Número da propriedade: 25085041 - 84186 Vilsheim / Langenvils

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Fonte de Energia	Bomba de calor ar-água
Certificado Energético válido até	28.04.2035
Aquecimento	Bomba de calor ar-água

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	27.70 kWh/m²a
Classificação energética	A+
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1986

Número da propriedade: 25085041 - 84186 Vilsheim / Langenvils

O imóvel

Número da propriedade: 25085041 - 84186 Vilsheim / Langenvils

O imóvel

Número da propriedade: 25085041 - 84186 Vilsheim / Langenvils

O imóvel

Número da propriedade: 25085041 - 84186 Vilsheim / Langenvils

O imóvel

Número da propriedade: 25085041 - 84186 Vilsheim / Langenvils

O imóvel

Número da propriedade: 25085041 - 84186 Vilsheim / Langenvils

O imóvel

Número da propriedade: 25085041 - 84186 Vilsheim / Langenvils

O imóvel

Número da propriedade: 25085041 - 84186 Vilsheim / Langenvils

O imóvel

Número da propriedade: 25085041 - 84186 Vilsheim / Langenvils

O imóvel

Número da propriedade: 25085041 - 84186 Vilsheim / Langenvils

O imóvel

Número da propriedade: 25085041 - 84186 Vilsheim / Langenvils

O imóvel

Número da propriedade: 25085041 - 84186 Vilsheim / Langenvils

O imóvel

Número da propriedade: 25085041 - 84186 Vilsheim / Langenvils

O imóvel

Número da propriedade: 25085041 - 84186 Vilsheim / Langenvils

Plantas dos pisos

Stock -1

VON POLL IMMOBILIEN

Nutzbare Fläche(1)
98.41 m²

(1) Gesamtbereich aller nutzbaren Räume, die nicht zum Wohnen geeignet sind (z. B. Keller, Garage).

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basierten auf der Wohnflächenverordnung (WoFlV) in Deutschland. Bitte beachten Sie, dass die Berechnungen von einer dritten Partei angepasst wurden und daher möglicherweise nicht den Vorschriften der WoFlV entsprechen.

GIRAFFE360

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25085041 - 84186 Vilsheim / Langenvils

Uma primeira impressão

Ein Ort, der Geborgenheit schenkt, Klarheit ausstrahlt und Raum für neue Geschichten bietet: Dieses hochwertig sanierte Einfamilienhaus in Vilsheim / Langenvils verbindet ländliche Idylle mit moderner Wohnkultur. Eingebettet in die ruhige Natur des Vilstals und dennoch stadtnah gelegen, entfaltet dieses Zuhause eine ganz besondere Ausstrahlung – harmonisch, stilvoll und authentisch.

Die Immobilie wurde in den Jahren 2021/22 umfassend und mit viel Feingefühl kernsaniert. Auf ca. 209 m² Wohnfläche erstrecken sich sechs großzügige Zimmer, die durch offene Grundrisse, eine natürliche Lichtführung und eine klare Formensprache beeindrucken. Edle Materialien und stimmige Farbwelten schaffen eine warme, einladende Atmosphäre.

Die maßgefertigte Küche vom Schreiner mit modernen Geräten und hochwertigen Oberflächen ist nicht nur ein funktionaler Mittelpunkt, sondern ein Ort der Begegnung. Bodentiefe Fenster verbinden den Innenraum fließend mit dem Außenbereich – hier öffnet sich das Leben zum Garten, zur Natur, zum Licht.

Das rund 837 m² große Grundstück ist liebevoll angelegt: Eine großzügige Terrasse mit edlem Naturstein, ein naturnaher Schwimmteich mit Holzdeck, Außendusche und ein automatisches Bewässerungssystem machen den Außenbereich zu einer Oase der Entspannung.

Auch technisch überzeugt das Haus mit einem modernen, energieeffizienten Konzept – inklusive Photovoltaik, Solarunterstützung und intelligenter Steuerung. Hochwertige Fenster, smarte Beschattung und stimmige Einbauten unterstreichen den gehobenen Anspruch. Ein durchdachter Grundriss, ein stilvolles Bad mit Wäscheabwurf, maßgefertigte Schränke, Sichtestrich und viele weitere liebevolle Details runden das Gesamtbild ab.

Drei Außenstellplätze sowie eine Garage bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge. Die ruhige Lage am Ortsrand verspricht Privatsphäre!

Dieses Haus ist mehr als vier Wände. Es ist ein Lebensgefühl. Ein Zuhause, das Wärme ausstrahlt, Freiheit schenkt und Raum für das Wesentliche lässt.

Die 360-Grad-Digitaltour können Sie unter diesen Link abrufen:

https://tour.giraffe360.com/214fc764023b40bd8d27d8e593d4390b/

Número da propriedade: 25085041 - 84186 Vilsheim / Langenvils

Detalhes do equipamento

Die Highlights auf einen Blick:
* Energieeffizienzklasse A+
* Kernsanierung 2021/22 mit hochwertigen Materialien
* Ca. 209 m² Wohnfläche auf drei Etagen
* Großzügiges Grundstück mit ca. 837 m² Fläche
* Design-Schreinerküche mit Fenix-Oberflächen
Integrierter Weinschrank (2 Zonen), Quooker, Miele-Geräte
* Offener, lichtdurchfluteter Wohn-Essbereich
* Schwimmteich (11 × 3 m) mit Holzdeck (Sommer 2024)
* Außendusche & Terrasse mit schwarzem Granit
* Automatisches Bewässerungssystem im Garten
* Sichtestrich in Eingangsbereich, Büro & Gäste-WC
* Fugenloses Bad mit Einbauten & Wäscheabwurf
* Maßgefertigte Fliegengitter in Wohn- & Schlafräumen
* Flächenbündige Holz-Alu-Fenster (RAL 9005, Haidl)
* Fußbodenheizung & moderne Wärmepumpentechnik
* Photovoltaikanlage (11,75 kWp) & Solarunterstützung
* Raffstore mit smarter Steuerung (Somfy)
* Elektrische Dachfenster mit Regensensor
* Haustür mit Fingerprint-System
* LAN-Netzwerksteckdosen in den Haupträumen
* Drei Außenstellplätze & eine Garage
* 360-Grad-Tour verfügbar

Número da propriedade: 25085041 - 84186 Vilsheim / Langenvils

Tudo sobre a localização

Lage – Leben, wo andere durchatmen

Langenvils, ein Ortsteil der Gemeinde Vilsheim, liegt eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des niederbayerischen Vilstals – nur wenige Kilometer südlich von Landshut. Die Lage verbindet auf ideale Weise ländliche Ruhe mit einer hervorragenden Erreichbarkeit der Stadt sowie überregionaler Infrastruktur.

Das Dorfleben in Langenvils ist geprägt von Gemeinschaft und gelebtem Miteinander. Ein aktives Vereinsleben – von Sport über Musik bis zur Freiwilligen Feuerwehr – schafft Raum für Engagement, Zusammenhalt und lokale Feste. Familien profitieren von einem wertschätzenden Umfeld, in dem Nachbarschaft nicht nur ein Wort ist, sondern täglich gelebt wird.

Vilsheim bietet mit mehreren Kindertagesstätten – darunter ein Naturkindergarten und eine liebevoll geführte Kinderkrippe – sowie einer Grundschule ein umfassendes Betreuungs- und Bildungsangebot für junge Familien. Eine Gemeindebücherei, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheke und Postagentur runden die Nahversorgung ab.

Die verkehrstechnische Anbindung ist hervorragend: In wenigen Minuten erreicht man die Bundesstraße B15, die direkt nach Landshut führt. Von dort besteht Anschluss an die A92 in Richtung München. Die Landeshauptstadt ist mit dem Auto in etwa 50 Minuten erreichbar, der Flughafen München in rund 35 Minuten – ideal für Berufspendler, Vielflieger und Familien, die international vernetzt sind.

Ob für Ruhe suchende Städter, naturverbundene Familien oder Pendler mit Wunsch nach Lebensqualität – Langenvils ist ein Ort, der entschleunigt, verbindet und begeistert.

Número da propriedade: 25085041 - 84186 Vilsheim / Langenvils

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.4.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 27.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Número da propriedade: 25085041 - 84186 Vilsheim / Langenvils

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Patryk Kelm

Freyung 602, 84028 Landshut
Tel.: +49 871 - 96 59 98 0
E-Mail: landshut@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com